

Mühlwasser | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3417

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	186,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,74 m²
Keller:	48,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	969.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.205,76 €
Provisionsangabe:	

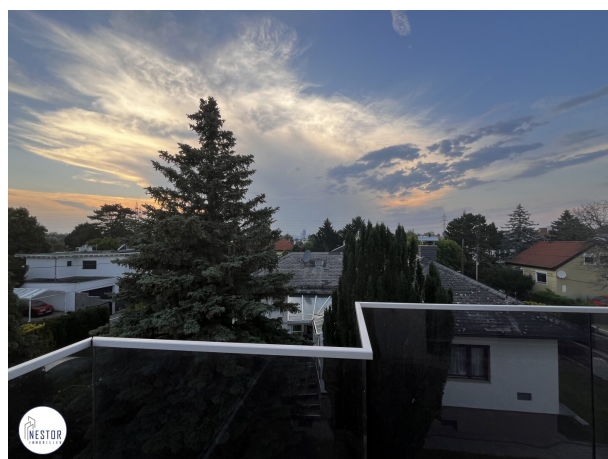
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten in Ruhelage! | **Mühlwasser**

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 137,16 m² befinden sich fünf geräumige Zimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Die hochwertigen Materialien und die moderne Architektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Diese atemberaubende Doppelhaushälfte ist die perfekte Kombination aus moderner Ausführung und urbaner Lebensqualität.

Die Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Wohnküche: ca. 38,87 m²
- WC: ca. 1,82 m²
- Vorraum: ca. 4,18 m²
- Vorgarten inkl. Zugang+Zufahrt: ca. 58,31 m²
- Garten (mit Terrasse): ca. 60,29 m²

1. Obergeschoss:

- Zimmer 1: ca. 15,05 m²

- Zimmer 2: ca. 14,07 m²
- Zimmer 3: ca. 13,90 m²
- Bad mit WC: ca. 7,20 m²
- Gang: ca. 5,18 m²

2. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 23,21 m²
- Schrankraum: ca. 4,35 m²
- Bad mit WC: ca. 9,33 m²
- Dachterrasse: ca. 13,89 m²

Keller:

- Kellerraum 1: ca. 28,49 m²
- Kellerraum 2: ca. 9,89 m²
- Technikraum: ca. 4,14 m²
- Vorraum: ca. 6,46 m²

Das **Haus** verfügt über zwei Badezimmer mit Fenstern, die außer Helligkeit auch die natürliche Lüftung der Nassräume ermöglichen und somit zum erhöhten Wohnkomfort beitragen.

Im gesamten **Haus** wurden hochwertige Fenster des Herstellers Felbermayer mit einer dreifachen Verglasung verwendet. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine moderne, einbruchshemmende Holz-Aluminium-Konstruktion.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Die verwendete **Luftwärmepumpe** stellt eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung dar. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage erleichtert die Installation und ermöglicht die schnelle Inbetriebnahme der Außen- und Innengeräte. Zudem schützt der außenliegende Sonnenschutz vor direkter Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Innenbereich.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten und die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Terrasse bietet neben dem Blick auf die grüne Gegend auch einen Blick auf die **Skyline** der Wiener International City.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da eine Buslinie in der Nähe des Hauses verläuft. Auch ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen schnell und einfach erledigen können.

Kaufpreis:

- Belagsfertig: € 969.000,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Die zweite Doppelhaushälfte wird ebenfalls verkauft.

Donaustadt, der 22. Gemeindebezirk, ist ein Wohnviertel und beliebtes Erholungsgebiet. Auf der langen schmalen Donauinsel tummeln sich Familien an den Picknickplätzen und viele Radfahrer. Die Alte Donau lockt mit ihrem ruhigen Gewässer Schwimmer und Segler. Das Feuchtgebiet Lobau ist von zahlreichen Wanderwegen durchzogen. Die beiden Türme – der DC Tower 1 nahe dem UN-Hauptquartier in der Donau City und der Donauturm – bieten Panoramablicke auf die Stadt.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere

Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap